

# APÉRO-VISIO HABITAT PARTICIPATIF DANS L'ÉCOQUARTIER DANUBLE

préparé et animé par  
**Eco-quartier Strasbourg**  
(Valérie Vogel et Emmanuel Marx)

*Avec l'aimable participation de :*

*Emeline Grosjean (Boulle Promotion), Christian Laemmel (Co-concepteur Futur Composé),  
André Faure (Autopromotion Pharied), Arnaud Keller (Unanimm),  
M. Lelong, co-gérant de la SCCCV Belandre*



**ÉCO-QUARTIER**  
S T R A S B O U R G

# \* LES BONNES PRATIQUES VISIO

*pour optimiser votre affichage, vous pouvez  
sélectionner l'affichage "vignette"*

*je laisse ma webcam  
éteinte*

*je laisse mon micro  
éteint*

*Si j'ai une question,  
je l'écris dans le  
clavardage*

# \* DÉROULÉ

1. Quelques éléments de contexte ,

2. Témoignage d'André Faure (Autopromotion Pharied) ,

3. Témoignage d'Emeline Grosjean et Christian Laemmel (Futur Composé) ,

4. Témoignage d'Arnaud Keller et M. Lelong (Belandre) ,

5. Perspectives / conclusion .

# \* L'HABITAT PARTICIPATIF ?

Co-habitat ? Coopératives d'habitants ? Habitat partagé ? Habitat Groupé ? Habitat Participatif ?

« Habitat Participatif »

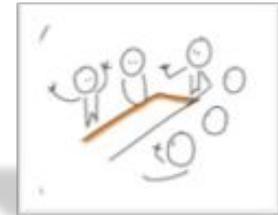
=



Association des  
habitants en  
amont



Espaces / Services  
mutualisés



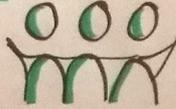
Vivre-ensemble  
(tous impliqués)

initiative  
opérateur

Situation  
initiale

initiative  
collectivité  
aménageur

initiative  
habitante



SCIAPP  
très sociale

Accession

libre

sociale

possibilité  
de montage  
croisé

locatif

social

Montage  
juridique

Coopérative  
d'habitants

résidences  
spécifiques

Autopromotion

Portage

autopromotion  
accompagnée  
Unanim

Maîtrise d'Ouvrage  
avec démarche participative

Promoteur  
Baillieur Social  
Promoteur en accession  
sociale

avec co-conception: BOULE

# \* LE CHAMP DES POSSIBLES

Lieu Commun, Cocon3S Lunéville



Co-production



Belandre,  
K'Hutte

Autopromotion  
accompagnée



Pharied,  
Quatr'O Danube

Autopromotion



LIBERTÉ

# \* LA BOUSSOLE DE L'HABITAT PARTICIPATIF

Futur Composé,  
Ecoterra,  
Economeny

Co-conception



SÉCURITÉ

# \* DANUBE, LE FLEUVE TRANQUILLE DE L'HABITAT PARTICIPATIF ?



\* PHARIED, BELANDRE, FUTUR COMPOSÉ,  
3 PROJETS,  
3 HISTOIRES

\* PHARIED

pharied



# PHARIED

Projet d'un Habitat Responsable, innovant et écologique sur l'écoquartier Danube

André Erwin FAURE

Mercredi 17 juin 2020 à 17h



Crédits : Agence Devillers.



Strasbourg.eu  
& COMMUNAUTÉ URBAINE

# Motivations et valeurs communes

## Habiter la ville

(mobilités douces, proximité des services, de la culture)

## Respecter l'environnement

## Promouvoir la solidarité et la diversité

---

## Être acteur de notre projet de construction

Choix de la performance énergétique et maîtrise des charges

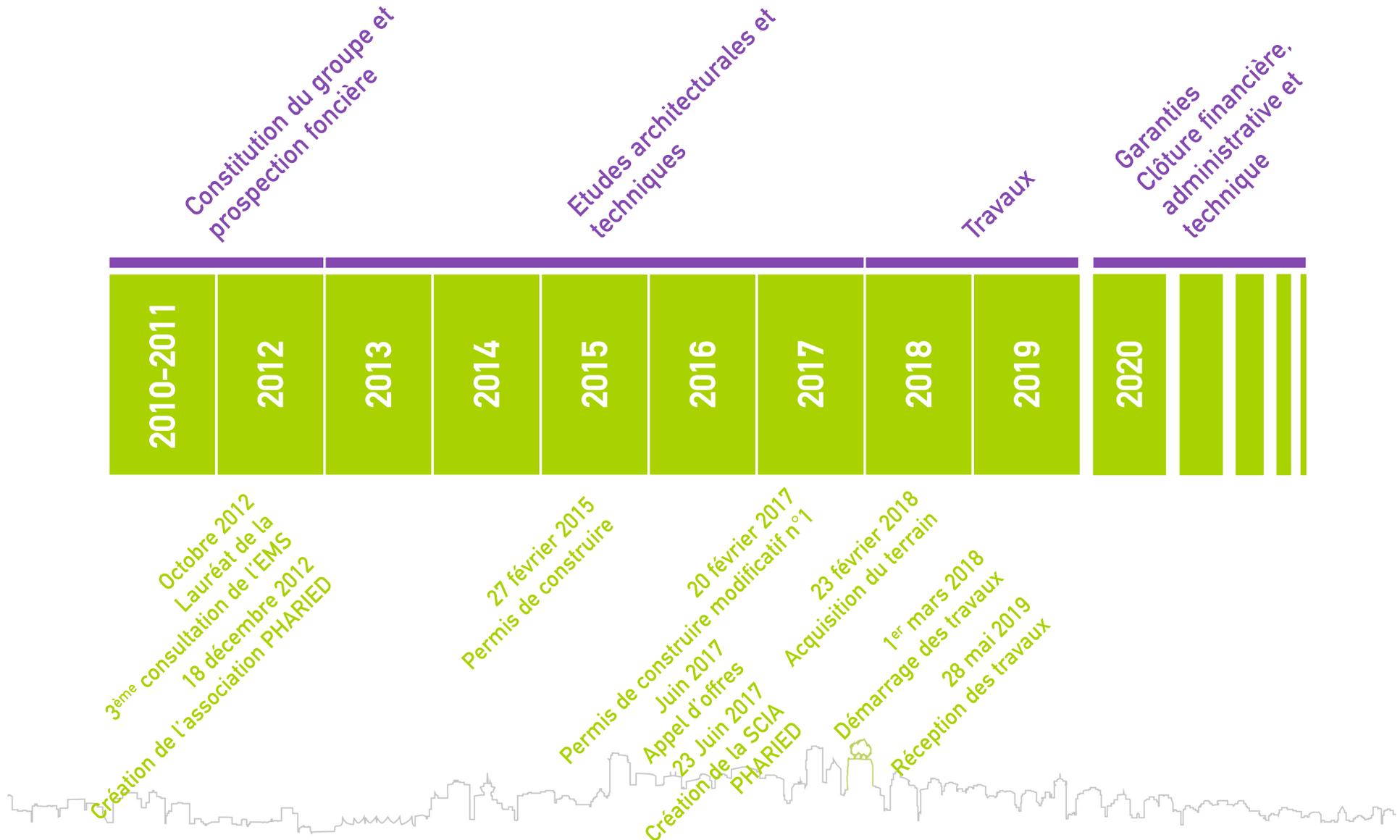
Choix de la pérennité et de matériaux sains

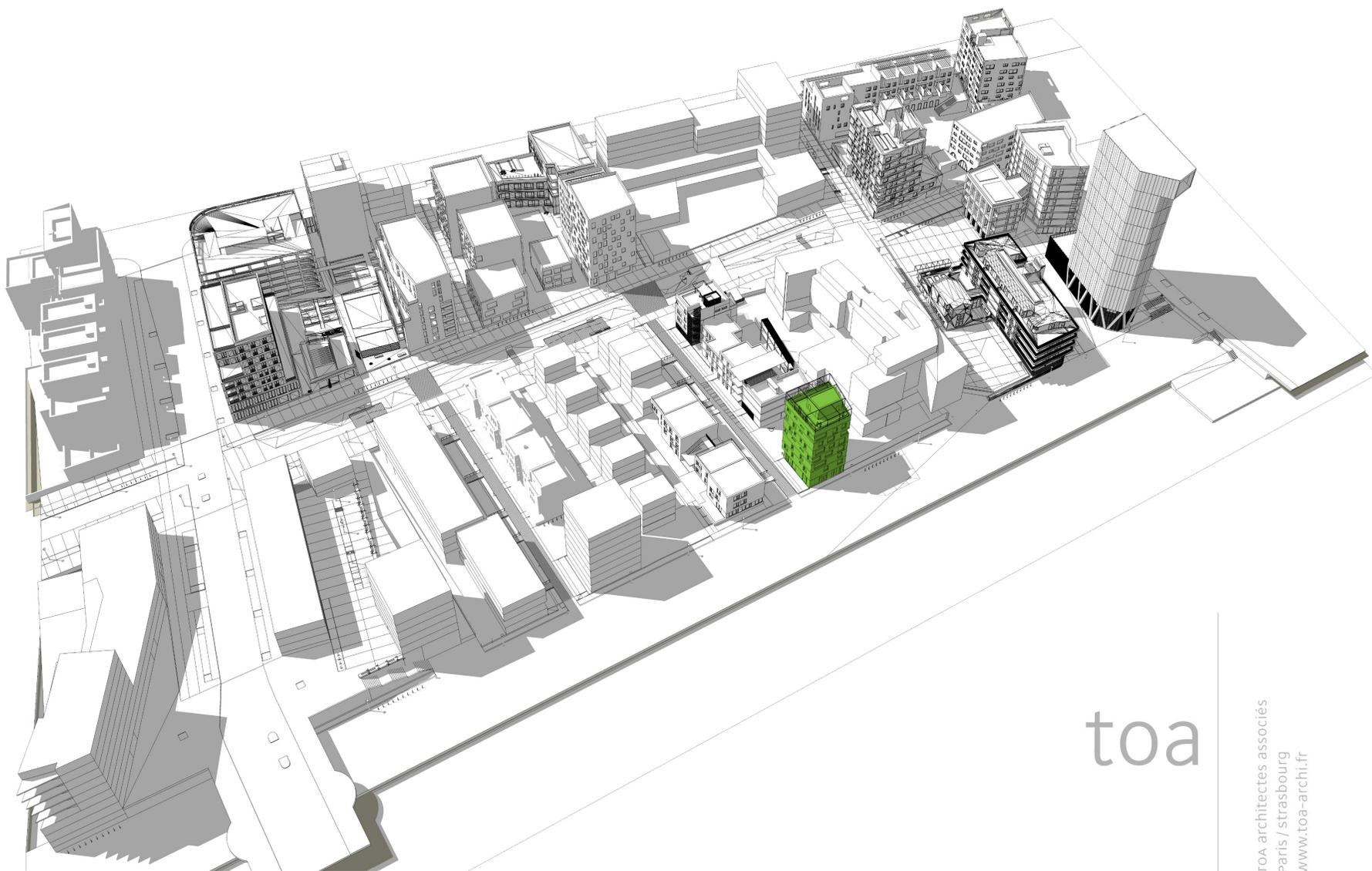
Une aventure collective...

Projet créant un lien social



# Un projet au long court

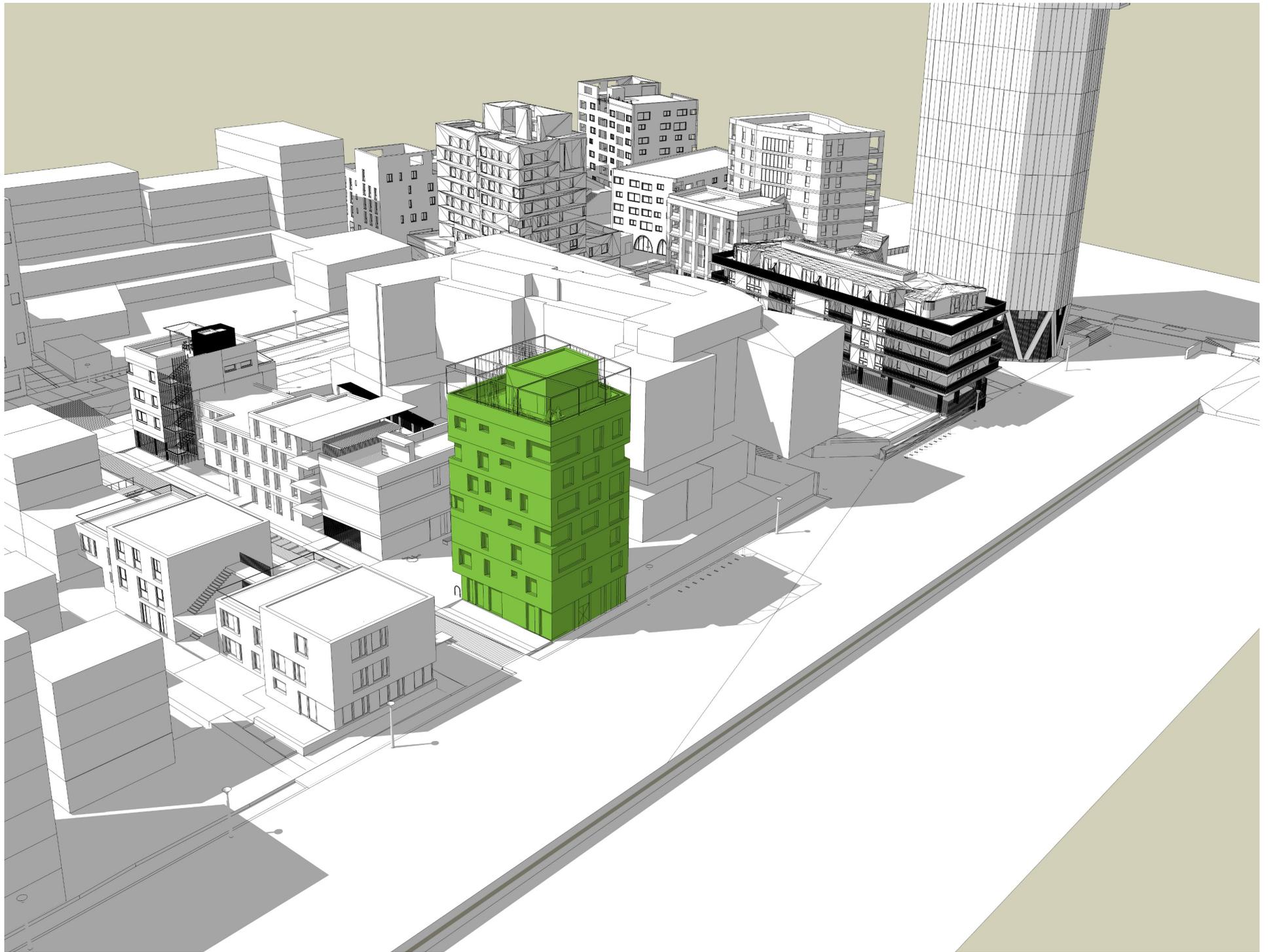




toa

TOA architectes associés  
Paris / Strasbourg  
[www.toa-archi.fr](http://www.toa-archi.fr)





# Programme

pharied



Rooftop avec  
jardinières et  
un solarium

6 logements en accession à la  
propriété (2 T4, 3 T3, 1 T2)

6 logements locatifs pour  
jeunes gérés par AMITEL  
(1 T3, 4 T2, 1 T1)

local d'activité et de coworking  
occupé par Seegn

Grand local  
vélos +  
terrasse en  
rdc

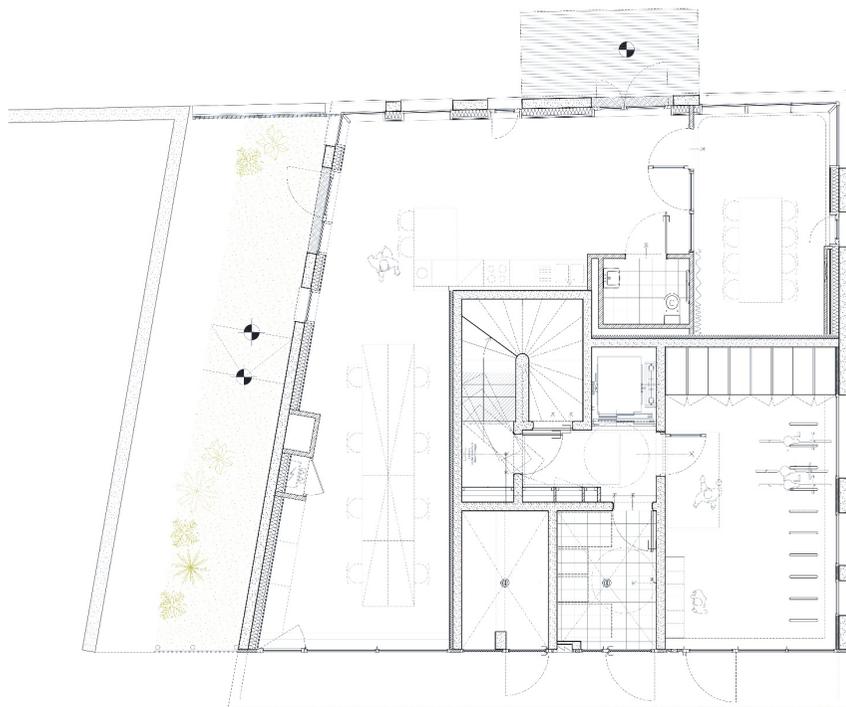
amitel

Seegn.  
BE WHAT YOU ARE

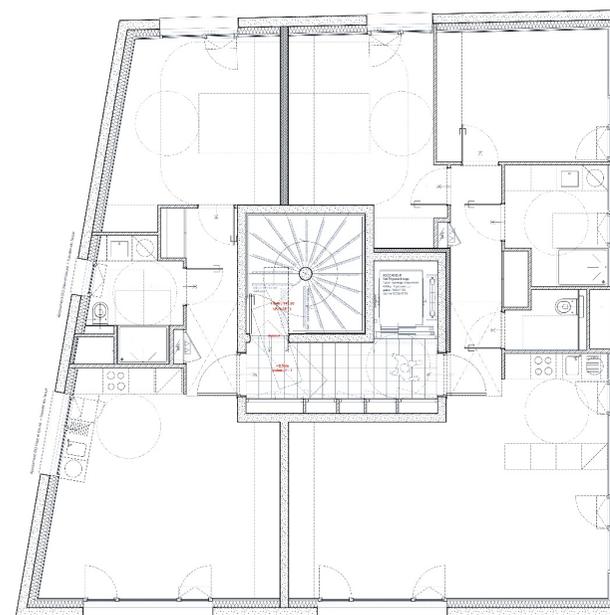
Surfaces totales : 905 m<sup>2</sup> SP /  
780m<sup>2</sup>SHAB / 85m<sup>2</sup> SU (surface tertiaire)  
Surface d'espaces partagés : 128m<sup>2</sup>

COMPTOIR DES PROPRIETAIRES

# Plans



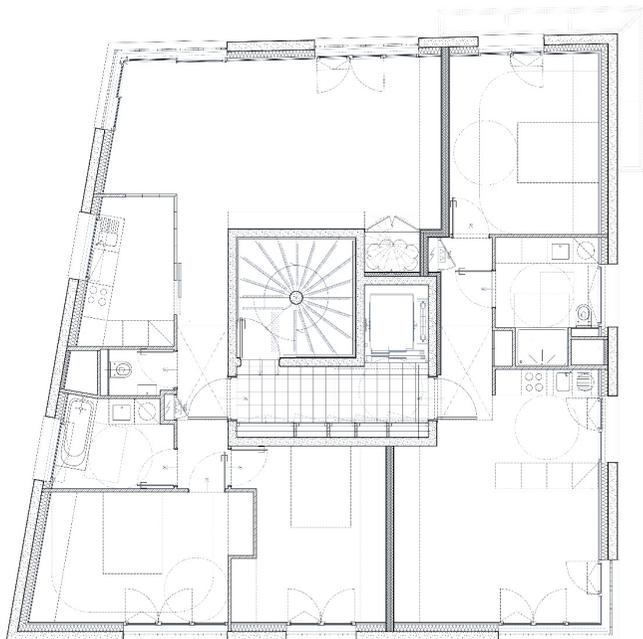
Plan du rez-de-chaussée



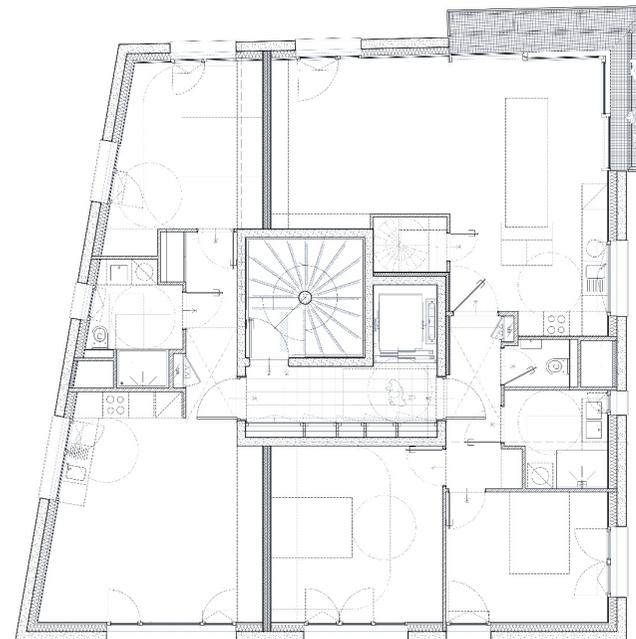
Plan du 1<sup>er</sup> étage



# Plans



Plan du 5<sup>ème</sup> étage



Plan du 6<sup>ème</sup> étage



# Un projet éco-responsable

## Un niveau de performance énergétique proche d'un bâtiment passif

(performance annoncée  $C < 50 \text{ kWep/m}^2/\text{an}$  au sens de la RT 2012)

### Energies renouvelables

Réseau de chaleur biomasse à l'échelle de la Zac Danube (TVA 5,5%)

### Matériaux écologiques

Emploi de matériaux sains

Utilisation de matériaux biosourcés

Choix des matériaux optimisé pour tendre vers un bilan carbone ambitieux

(soit  $< 300 \text{ kg eq CO}_2/\text{m}^2\text{SHON}$ )

### Gestion de l'eau

Utilisation d'un réducteur de pression et d'équipements sanitaires économes

Valorisation des eaux pluviales pour l'arrosage



# Montage juridique

## **Association PHARIED**

Etudes architecturales et techniques

Signature du compromis de vente avec la SERS

Dépôt du permis de construire

AMO

---

## **SCIA PHARIED**

Transfert PC + PCM

Mise en place des financements individuels

Achat du terrain à la SERS

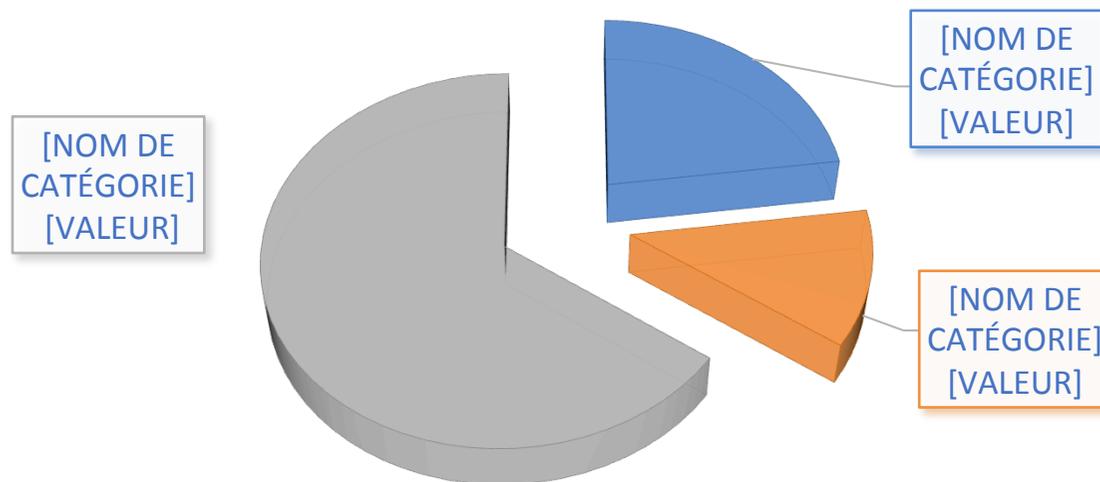
Réception + garanties

Gestion

GERANT



# Coûts



**Coût total TTC**

**2 742 000 eurosTTC**

## **Ratios**

Ratio logements locatifs

**2689 eurosTTC/m<sup>2</sup>SHAB**

Ratio logements en accession entre

**3088 et 3500 eurosTTC/m<sup>2</sup>SHAB**

Ratio tertiaire (aménagé)

**2854 eurosTTC/m<sup>2</sup>SU**

Ratio coût travaux moyen

**1723 eurosHT/m<sup>2</sup>SU**

**Aléas < 1% !**



# Stratégie d'organisation

## **Un mode de recrutement ciblé**

Groupe solide, aggloméré autour d'un site  
Conscient des règles du jeu (collectif  $\neq$  individuel)

## **Des moyens et outils mis en œuvre**

Une structure « souple »  
Le temps de l'association  
Les règles de fonctionnement (cas critiques)  
L'AMO, un atout pour l'équité

## **Pour un objectif commun**

Réussir ce projet...



# Les clés de la réussite

## **Une vision réaliste**

Un groupe comportant des professionnels

Une approche pragmatique des coûts

Des règles du jeu claires

## **La maîtrise du risque**

Une solidité financière des membres

Une rigueur du montage financier

Une organisation adaptée

Des plans B, C, D...

## **Le temps**

Des projets immobiliers qui s'inscrivent

dans un projet de vie



# Points de vigilance

## **Le temps**

Le temps du projet immobilier n'est pas nécessairement celui du projet de vie

## **Points de blocage**

Stratégie du consensus

Départs de membres / recrutement

## **La complexité d'un projet immobilier**

Temps / compétences

## **Le portage du risque**

## **Le financement**

Difficulté de trouver et de convaincre les banques











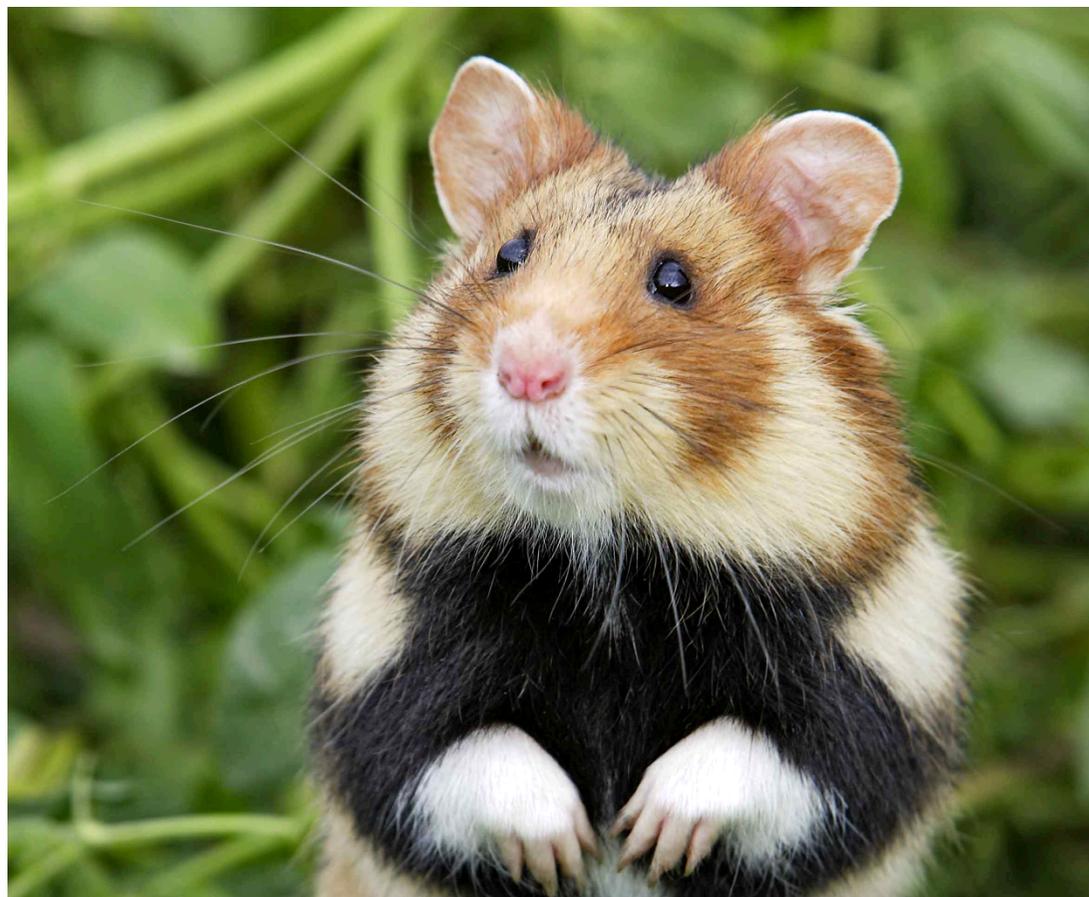








Merci pour votre attention !



\* FUTUR COMPOSÉ

\* FUTUR COMPOSÉ,  
LA CO-CONCEPTION IMMOBILIÈRE

# Un concept entre les principes de la **VEFA classique et de l'autopromotion**

Un concept qui rassemble le meilleur des deux principes :

- Personnalisation du bâtiment et du logement
- Favoriser les liens entre voisins
- Rapidité
- Sécurité financière et juridique du promoteur

# \* FUTUR COMPOSÉ, LA CO-CONCEPTION IMMOBILIÈRE

## Un **contrat de Co-Conception** avant le **contrat de VEFA**

- Acquisition de droits à co-concevoir pour un montant de 1 000 € TTC,
- **Démarche sécurisée** : responsabilité et financement portés intégralement par le promoteur

## Trois configurateurs **ludiques et didactiques**

- A la manière d'un configurateur automobile, le prix au m<sup>2</sup> évolue selon les choix
- Base de discussion pour les futurs échanges entre l'architecte et les concepteurs
- Architecte et logement - Espaces partagés - Charte du bien-vivre ensemble

\* FUTUR COMPOSÉ,  
CHIFFRES CLÉS

**9** Co-Concepteurs pour **11** logements

**17** logements + 1 local professionnel

Durée totale du projet : **3 ans**

# \* FUTUR COMPOSÉ, CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Terrasses ouvertes côté canal



Fenêtres « Dedans-Dehors »



Bâtiment BEPOS

# \* FUTUR COMPOSÉ, CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Terrasse partagée



Atelier partagé

Bacs à jardiner



Panneaux solaires thermiques

Celliers sur les terrasses

# \* FUTUR COMPOSÉ, CHARTRE DU BIEN-VIVRE ENSEMBLE

*“ Des valeurs fortes pour un fonctionnement harmonieux ”*

Équité

Partage, coopération, entraide

Dialogue, communication non-violente

Solidarité, partage des savoirs

Bienveillance, écoute, échange

Responsabilité individuelle et collective

Sobriété

Respect

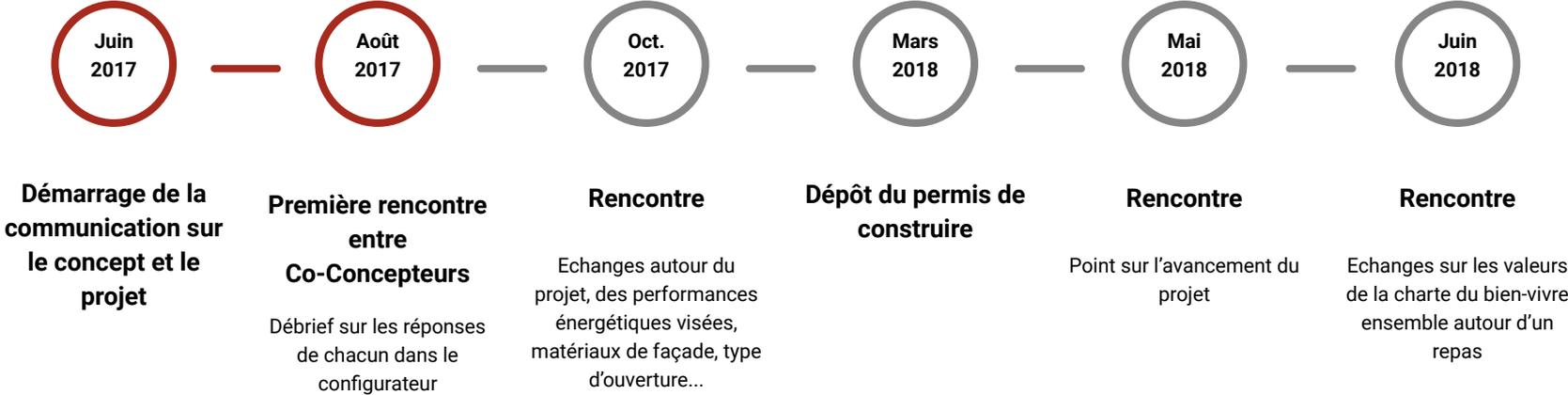
## Actions communes

Rencontres régulières  
Compostage  
Tri sélectif & recyclage

## Espaces partagés

Terrasse  
Atelier  
Local cycles

# \* FUTUR COMPOSÉ, CHRONOLOGIE



# \* FUTUR COMPOSÉ, CHRONOLOGIE



# \* FUTUR COMPOSÉ, CHRONOLOGIE



**Soirée de fin de  
gros-oeuvre**

Soirée conviviale entre  
Co-Concepteurs, pour  
visiter le bâtiment et  
fêter la fin du  
gros-oeuvre



**Livraisons des  
logements**



**Premiers  
emménagements**



\* FUTUR COMPOSÉ,  
PHOTOS





\* FUTUR COMPOSÉ,  
PHOTOS



\* BELANDRE

# L'auto-promotion selon UNANIMM

## Projet "BELANDRE" à Strasbourg Danube



# L' AUTO-PROMOTION ...

L'autopromotion repose sur le principe d'une maîtrise d'ouvrage collective, regroupant les futurs acquéreurs et utilisateurs de l'immeuble.

Ensemble, ce sont eux qui constituent le Maître d'Ouvrage de leur opération d'habitat

**=> Avec UNANIMM les acquéreurs sont leur propre promoteur !**

# L' AUTO-PROMOTION ... ÇA CHANGE TOUT !

En raison de leur statut de Maître d'Ouvrage, les particuliers accèdent à...

... l'acquisition d'un logement ou d'un local professionnel conçu de manière très personnalisée, comme en maison individuelle, en direct avec l'architecte

... à prix coûtant, dans une totale transparence des coûts

... tout en ayant l'occasion de faire connaissance avec leurs futurs voisins et de tisser des liens avec eux en toute liberté, bien avant l'installation

... et éventuellement à des espaces partagés, s'ils le souhaitent !

# Projet "BELANDRE" à Strasbourg Danube



# Première phase : initialisation du projet (été 2014)

Point de départ : opportunité foncière

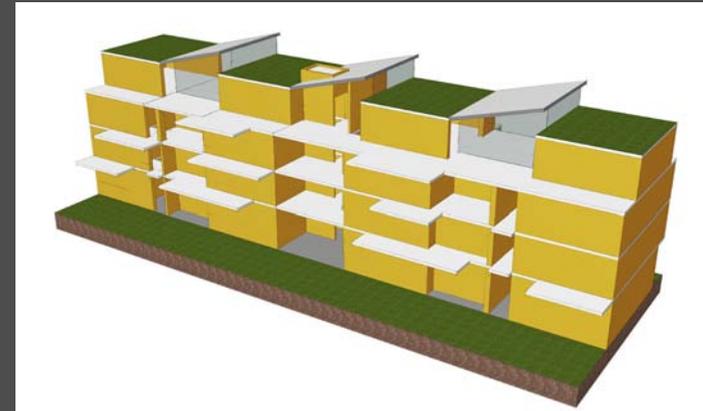
«contrat de confiance» entre  
le propriétaire du foncier (la SERS)  
et nous (UNANIMM)



## Première phase : initialisation du projet (été 2014)

- UNANIMM a désigné l'architecte
- faisabilité architecturale
- premier budget
- évaluation prix de revient au m<sup>2</sup>

=> travail à risque jusqu'à la création du MOA



## Première phase : initialisation du projet (dès l'automne 2014)

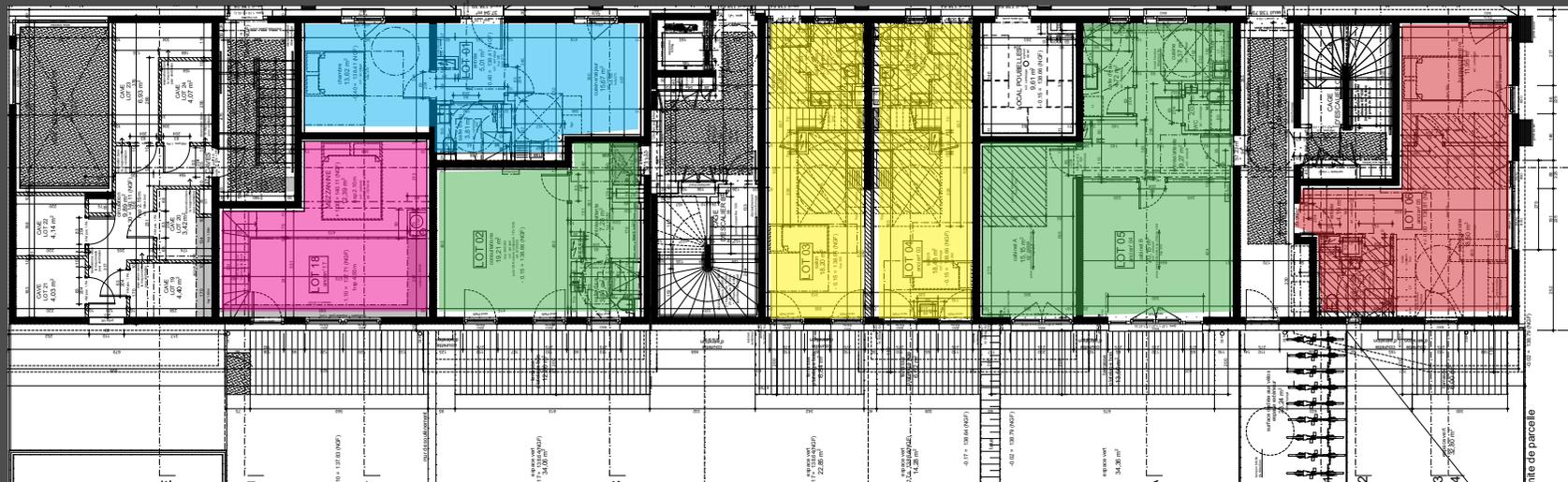
- recherche de personnes intéressées
- entretiens individuels
- réunions d'information collectives



# Première phase : initialisation du projet

- les personnes sont arrivées au fur et à mesure
- l'esquisse a été mise à jour successivement  
prenant en compte les nouvelles demandes
- cristallisation progressive du projet

Le groupe s'est constitué autour  
d'une dynamique de projet



# Première phase : initialisation du projet

**Des temps de rencontre réguliers :** les *stammtisch*

sur une base volontaire et conviviale

pour :

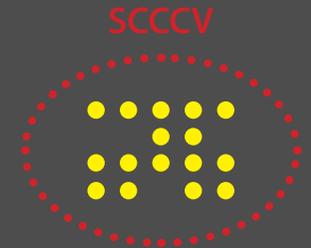
- se tenir informé
- faire connaissance
- accueillir et renseigner les personnes intéressées ...

## Deuxième phase : mise au point du projet

- esquisse stabilisée avec 13 lots pré-réservés sur 18
- création du Maître de l'Ouvrage le 10 novembre 2016
- 6,5 % d'acompte demandé aux associés

SCCCV BELANDRE = Maître d'Ouvrage  
jusqu'à la fin de l'année de parfait achèvement

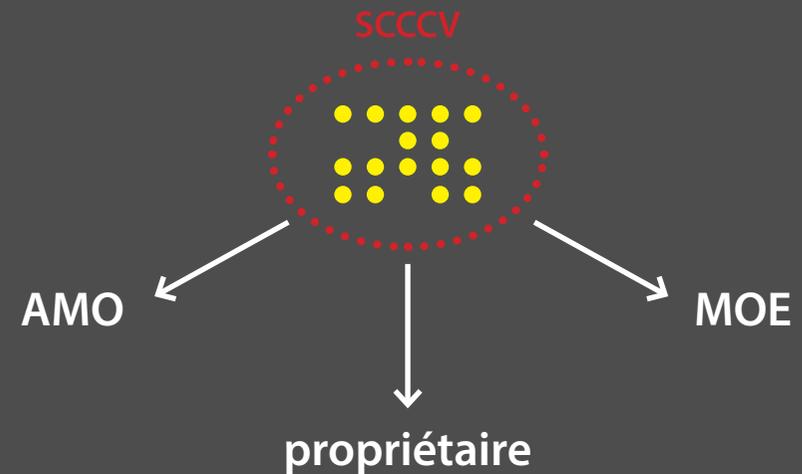
Pas de maîtrise d'ouvrage déléguée



## Deuxième phase : mise au point du projet

Contractualisation avec :

- AMO (UNANIMM)
- MOE (architecte + BE)
- propriétaire foncier (PSV)



## Deuxième phase : mise au point du projet

### Finalisation du projet :

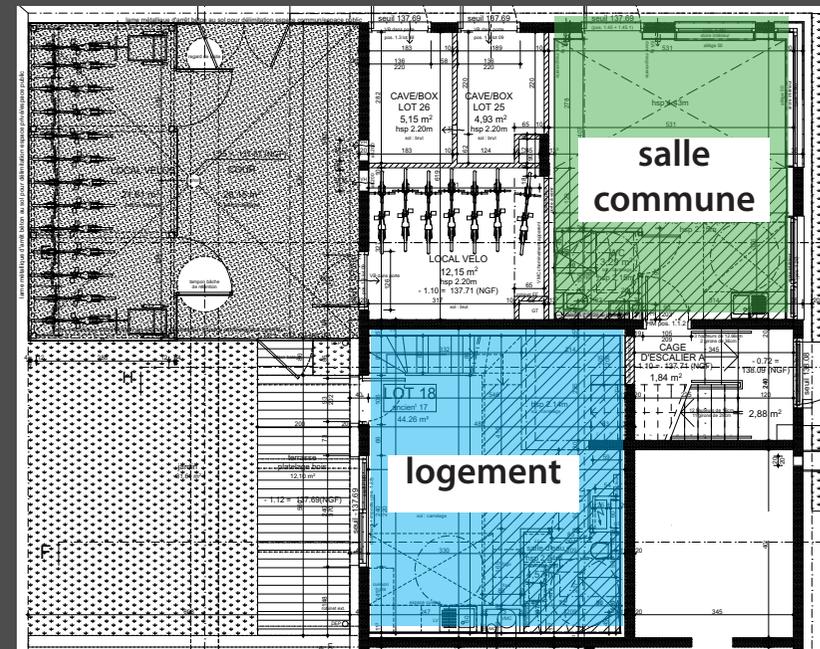
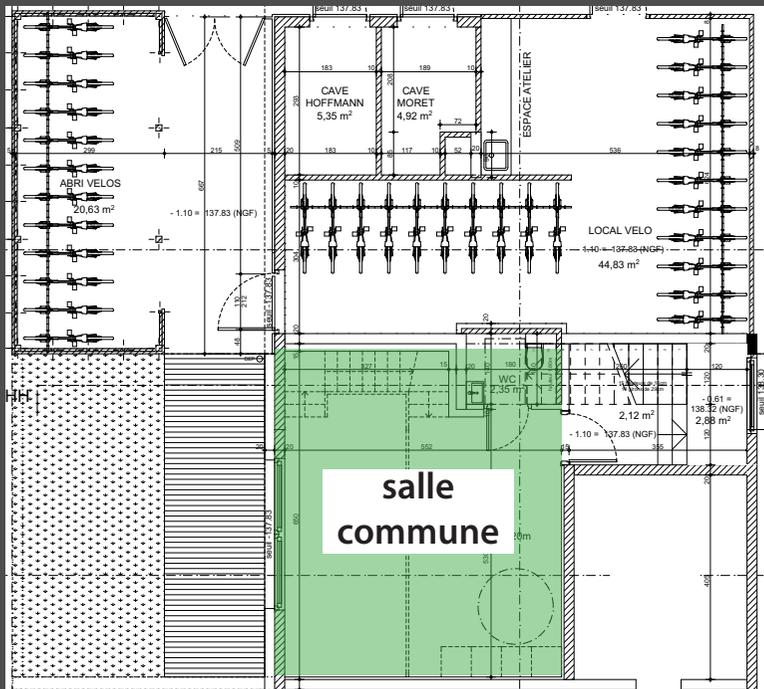
- mise au point technique
- dimension participative forte
- consolidation lien social

# Deuxième phase : mise au point du projet

## Une approche collective : les ateliers

sur une base volontaire et conviviale pour :

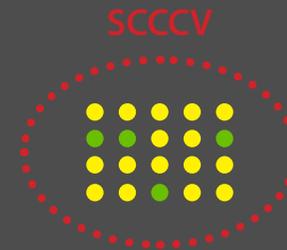
- expliquer les contraintes techniques
- proposer des alternatives
- débattre et faire des choix collectifs



## Deuxième phase : mise au point du projet

Recherche personnes manquantes :

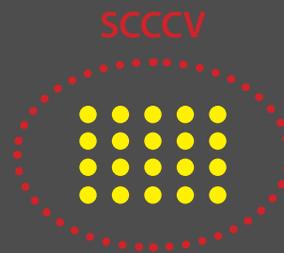
Le groupe doit être complété à 100 %



# Troisième phase : mise au point du projet

## Conditions :

- groupe au complet
- projet entièrement défini
- marchés de travaux négociés



## Troisième phase : réalisation du projet

### Vente des lots en VEFA :

- achat du foncier le 14 juin 2018
- TOUS les logements ont été signés le 15 juin 2018



# Troisième phase : réalisation du projet

Chantier :

- démarrage le 18 juin 2018



# Troisième phase : réalisation du projet

Chantier :

- démarrage le 18 juin 2018

Première pierre ...



# Troisième phase : réalisation du projet

Chantier : dernières mises au point

## - individuelles

équipements sanitaires, revêtements sol, peinture, ...

## - collectives

=> mise en place de commissions thématiques :

- gestion buanderie et salle commune
- agencement du local vélos
- aménagement paysager
- concept chromatique des communs
  
- et naturellement réflexion quant à la gestion future de la copropriété



# Troisième phase : réalisation du projet

## Chantier :

- démarrage le 18 juin 2018
- réception du bâtiment & livraison de tous les logements le 20 janvier 2020
- trésor toujours en positif  
=> règlement des entreprises sous 8 jours
- pas d'accompagnement bancaire



# BELANDRE : projet de 1040 m<sup>2</sup> de SHAB, 18 «lots»

## Mixité de fonctions :

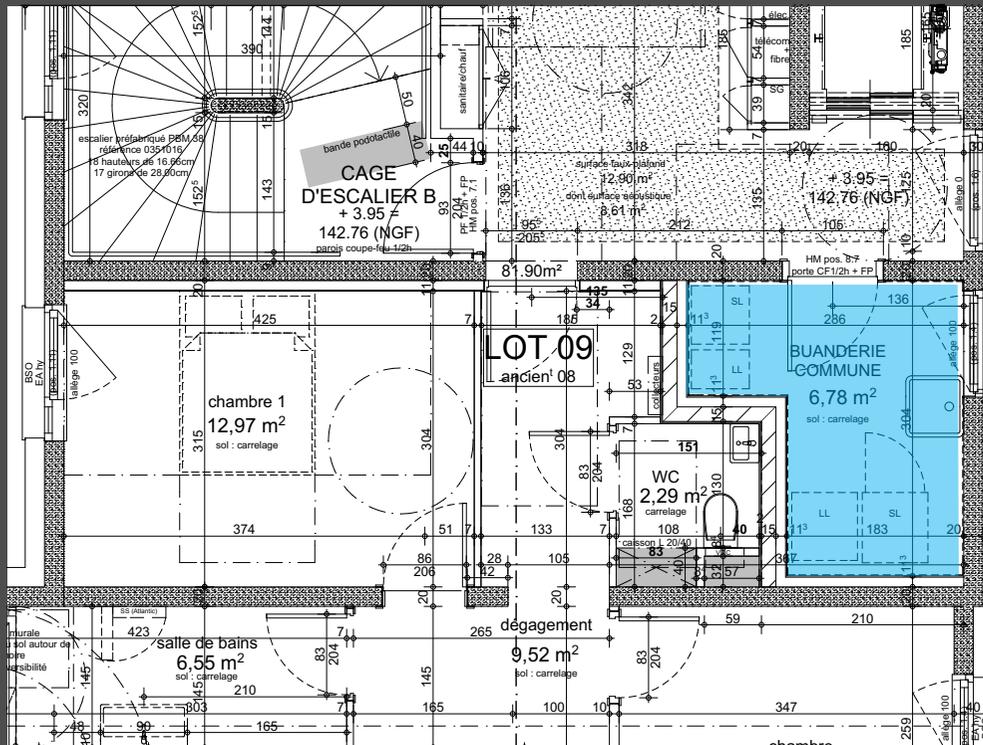
- 2 locaux d'activité (psychothérapeutes et naturopathe)
- 8 résidences principales dont 1 logement pour une personne handicapée
- 6 logements locatifs
- 2 gîtes urbains



# BELANDRE : projet de 1040 m<sup>2</sup> de SHAB, 18 «lots»

Des espaces partagés :

- buanderie + salle commune



la suite...



**selon la même approche :**

- 16 lots au standard PASSIF à ILLKIRCH (SERS) - complet / chantier en cours
- 10 lots à La WANTZENAU (SERS) - groupe en cours de constitution
- 8 maisons accolées à MUNDOLSHEIM standard PASSIF (SERS) - en démarrage
- 10 lots à HAGUENAU (ville de Haguenau - en démarrage
- 8 lots à PANTIN (foncier privé) - en démarrage

**sur sollicitation d'un groupe déjà constitué :**

- 3 logements et un local d'activité à MONTREUIL  
complet / VEFA et démarrage du chantier programmés

**rénovation :**

- 4 logements à PANTIN (privé) - en démarrage
- 4 logements dans un corps de ferme à ORBEY (privé) - en étude



\* PROCHAINES  
DATES :

\* RENCONTRE  
HABITATS PARTAGÉS  
-ECO-COLOCS  
2 JUILLET

\* JOURNÉE  
PORTES OUVERTES  
SAMEDI 26 SEPT



habitat  
participatif  
Strasbourg & sa région



#### Actualités



#NE MANQUEZ PAS... #TÉMOIGNAGES

Mercredi 17 juin 2020 à 17h30 :

**Découvrir en direct les 3 nouveaux**



#TÉMOIGNAGES

**L'habitat participatif seniors, des rêves et bientôt une réalité**

« Partager et s'entraider pour vieillir plus



JEU 26 03 - 18h30

PATRICK BERTHIAUD & THOMAS HUGUEN  
**L'HABITAT COOPÉRATIF. UN MODÈLE POUR UN LOGEMENT NON LUCRATIF**  
#NE MANQUEZ PAS

26 mars 2020 :

**CONFERENCE « L'habitat coopératif,**



#NE MANQUEZ PAS... #NOUVEAUTES

**Intéressé.es par l'autopromotion ? une occasion en or !**

Jusqu'à 10 septembre 2020, la Ville de

\* LA CARTE DES GROUPES, DES ANNONCES, DES INFOS PRATIQUES, DES ARTICLES ET TÉMOIGNAGES :

[HABITATPARTICIPATIF.STRASBOURG.EU](http://HABITATPARTICIPATIF.STRASBOURG.EU)